
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2020, 97/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	21

Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2020 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 167.060,00	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 238.706,85	31

INCARICO

All'udienza del 20/01/2021, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email matteo.dff@gmail.com, PEC matteo.daffara@geopec.it, Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA NIGRA N.16, PIANO 4-5

Attico posto all'ultimo piano in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità immobiliare è composta da cucina, sala da pranzo, ingresso/disimpegno, quattro camere, ampio soggiorno, due servizi igienici e terrazzo, con annessi locali cantina a piano sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/02/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Varalda

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A VERCELLI (VC) - VIA NIGRA N.6, PIANO S1-T-1

Negozio posto su più livelli in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità si sviluppa principalmente a piano terra e primo oltre alla presenza di un piccolo soppalco e annessa cantina al piano seminterrato. E' presente il servizio igienico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/02/2021.

Custode delle chiavi: Avv. Cristina Varalda

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale e ultraventennale.

La prima versione della relazione, a cura del Notaio Bilotti, depositata il 07/07/2020 non individuava correttamente tutti i passaggi di proprietà e non risultava completa, come peraltro segnalato con apposita relazione redatta di concerto con il custode.

In data 22/09/2023 veniva depositata relazione notarile integrativa nella quale è stato indicato erroneamente, nell'ipoteca nn. 8495/1016 del 29/09/2022, il Condominio Nigra lotto III in luogo del corretto Condominio Nigra Lotto II.

Nel fascicolo è stata inserita anche la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali, le planimetrie catastali ed i certificati anagrafici degli esecutati, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

Si specifica che nell'atto di pignoramento sono stati indicati correttamente i dati catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Usufrutto 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Usufrutto 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

L'esecutata **** Omissis ****, come reso nell'estratto di matrimonio, ha specificato il regime di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'intestazione attuale da visura catastale non risulta corretta in considerazione dell'avvenuta trascrizione di accettazione tacita di eredità del 09/05/2022 ai nn.4190/3328 e nn.4189/3327 contro **** Omissis **** e a favore delle eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quale sono state presentate le relative volture catastali in corso di registrazione.

CONFINI

L'appartamento confina con:

- a nord muro perimetrale altra proprietà;
- a est vuoto su corte comune, unità immobiliare di altra proprietà;
- a ovest vuoto su Via Fratelli Laviny;
- a sud vuoto su Via Nigra.

La cantina confina con:

- a nord vuoto su corte comune;
- a est unità immobiliare di altra proprietà;
- a ovest vano scala comune;
- a sud corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,88 mq	164,85 mq	1	164,85 mq	3,00 m	4
Terrazza	80,59 mq	80,59 mq	0,20	16,12 mq	0,00 m	4
Veranda	11,07 mq	11,07 mq	0,95	10,52 mq	0,00 m	4
Cantina	35,89 mq	40,53 mq	0,20	8,11 mq	2,30 m	5
Totale superficie convenzionale:				199,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in argomento potrebbe essere diviso in due unità ma lo scrivente ritiene sia svantaggioso in quanto andrebbe suddiviso il terrazzo vero punto di forza dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1968 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2648, Sub. 51 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 206 mq Rendita € 1.652,66 Piano 4-5
Dal 27/10/2007 al 15/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2648, Sub. 51 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 1.652,66 Piano 4-5
Dal 15/02/2018 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2648, Sub. 62 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10,5 Rendita € 1.735,30 Piano 4-5

Si precisa che in data 25/07/2016 il signor **** Omissis **** è deceduto e ad oggi non sono ancora state registrate le volture catastali per riunione di usufrutto pertanto i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Inoltre in data 15/02/2018 l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto di nuovo accatastamento che ha soppresso i precedenti identificativi catastali ovvero Fg. 94, mapp. 2648, sub. 51.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2648	62		A1	1	10,5	206 mq	1735,3 €	4-5	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
94	2648				ENTE URBANO		865 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria in banca dati e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, il 09/01/2024, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli ricevendo loro riscontro negativo il 18/01/2024.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate ai debitori da parte del Custode, a mezzo raccomandata a/r, ma nessuno è comparso, pertanto si accedeva forzosamente al compendio immobiliare.

Seguivano altri accessi per definire ulteriormente i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati dal Comune di residenza, i quali si allegano alla presente relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in argomento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Rilevate alcune evidenze di umidità sulle pareti e soffitti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle desumibili dal Regolamento di Condominio e tutte quelle che per definizione, uso e consuetudine sono riferibili a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Comune di Vercelli (VC) e precisamente alla Via Costantino Nigra n.16 ed è ubicata in pieno centro storico cittadino.

La città conta circa 47.000 abitanti e dista circa 80 km. da Milano e Torino.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è consistente in un attico posto al quarto piano, ricompreso in contesto condominiale, con soprastante soffitta adibita a cantina.

L'accesso avviene da pubblica Via.

La costruzione nel suo complesso è stata realizzata nell'anno 1966 ed è stata concepita su struttura portante in cemento armato articolata su travi e pilastri.

Gli orizzontamenti sono piani in laterizio.

Il tetto, inclinato a doppia falda, presenta struttura in cemento armato e manto di copertura in lastre di eternit.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e per il piano terra rivestite da lastre in materiale lapideo.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti sono parte in marmo e parte in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibile in plastica mentre gli infissi interni sono in legno tamburato con inserto in vetro.

Due i servizi igienici a disposizione dell'unità, dotati di classici sanitari mentre in uno è presente il box doccia costituito da profilati plastici nell'altro vi è la vasca da bagno in muratura.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da due boiler elettrici per ciascun bagno.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con terminali di emissione radiatori in ghisa dotati singolarmente di termovalvole per l'impostazione della temperatura e contabilizzatori di calore.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con placchette in alluminio.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti a servizio dell'unità immobiliare, pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli stessi.

La cantina, a livello del sottotetto, ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo, porta di accesso in legno tamburato e impianto elettrico a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo si presenta libero e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1968 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cortese	07/02/1968	47306	3587
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	09/03/1968	1575	1015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Borgosesia	27/02/1968	340	126		
Dal 27/10/2007 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	27/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei	22/12/2008	11395	8193		

		RR.II. di Vercelli			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Vercelli	27/10/2008	52	1217

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si segnala che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per morte di **** Omissis **** in data 20/05/2013 ai nn.3893/3050 a rogito del Notaio De Leo Roberto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 19/02/2015
Reg. gen. 1229 - Reg. part. 114
Quota: 1/2 nuda proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.881,16
Percentuale interessi: 0,50 %
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 26/01/2015
N° repertorio: 192/2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 25/05/2016
Reg. gen. 3869 - Reg. part. 394
Quota: 1/2 nuda proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 113.122,33

Spese: € 16.696,66

Interessi: € 10.181,01

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 12/04/2016

N° repertorio: 317/2016

Note: Si precisa che Biverbanca s.p.a. ora è diventata Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo,avviso di accertamento

Iscritto a Vercelli il 21/06/2016

Reg. gen. 4818 - Reg. part. 530

Quota: 1/2

Importo: € 46.330,60

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 23.165,30

Rogante: Equitalia Nord s.p.a.

Data: 20/06/2016

N° repertorio: 428

N° raccolta: 12116

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 17/11/2016

Reg. gen. 8548 - Reg. part. 1068

Quota: 1/2

Importo: € 98.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 72.629,41

Spese: € 8.146,16

Interessi: € 17.224,43

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 01/06/2016

N° repertorio: 1264

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 31/05/2017

Reg. gen. 4298 - Reg. part. 432

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 21.300,03

Rogante: Tribunale di Vercelli

Data: 03/11/2016

N° repertorio: 993/2016

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 07/06/2017

Reg. gen. 4441 - Reg. part. 452

Quota: 1/2 nuda proprietà

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 137.631,52
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 11/04/2017
N° repertorio: 128

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 19/07/2017

Reg. gen. 5764 - Reg. part. 4398

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 20/03/2020

Reg. gen. 2086 - Reg. part. 1627

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che in data 29/01/2023 con atto di intervento a Biverbanca è subentrata, quale società incorporante, la Cassa di Risparmio di Asti s.p.a..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 05/10/2020

Reg. gen. 6186 - Reg. part. 4911

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011.

Tale strumento urbanistico, inserisce il bene oggetto di procedura nell'ambito normativo delle "Case del Centro Storico". Le norme tecniche di attuazione per tali zone prevedono quanto segue:

Art. 14 Le case del centro storico

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del

nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregate edilizie di diversa

natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a

corte, edilizia minore, ...)

Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi

di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro

storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano

come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- Indice di densità arboreo 4
- Indice di densità arbustivo 8

Più precisamente dall'esame della tavola n° 9 emerge che per l'immobile oggetto di perizia sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia (tipo A e B)", che all'articolo 9.2 delle NTA sono così definiti:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in

parte diverso dal precedente, senza aumento di superficie utile lorda, salvaguardando caratteri, tipologie ed

elementi di pregio.

Essa può comprendere la modificazione, l'integrazione e la sostituzione d'elementi anche strutturali e costitutivi

dell'edificio e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consistono in un insieme

sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in

parte diverso dal precedente. E' intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione

edilizia e d'uso, anche con aumenti di superficie utile lorda mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Vercelli sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.1959/A del 14/02/1966 rinnovata il 06/10/1966 e successiva variante del 27/11/1968 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Condono edilizio n.1200/85 dell'08/08/2016 per costruzione di veranda in ferro e vetro a chiusura del balcone.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di un'attenta analisi degli elaborati grafici delle licenze edilizie in raffronto allo stato dei luoghi vi sono delle difformità come di seguito descritte.

Nella camera posta a sud-est sono state realizzate delle tramezzature interne per formazione di due ripostigli, inoltre è stata variata la larghezza del medesimo ambiente e di quello limitrofo.

Sono state tamponate due finestre del soggiorno ed è stato ricavato un ambiente comunicante col bagno all'interno della camera situata ad ovest.

Inoltre è stata modificata l'ampiezza dell'apertura di collegamento cucina/sala da pranzo.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria con costi stimabili in € 2.000,00 quale compenso tecnico oltre € 80,00 per diritti di segreteria oltre alla sanzione amministrativa minima di € 516,00 per totali € 2.600,00 arrotondati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.500,11

A seguito di richiesta all'amministratore pro-tempore del Condominio è emerso quanto segue:

- i millesimi di proprietà dell'alloggio sono 194,74

- il condominio è denominato "Nigra Lotto III" sito in Via Nigra n.16

- il debito dell'unità immobiliare per l'anno precedente (consuntivo 2022/2023) è pari a € 3.550,61

- il preventivo per la gestione in corso 2023/2024 è pari a € 3.949,50.

Inoltre è stata deliberata la sostituzione dei ripartitori di calore la cui spesa è già stata inserita nella gestione 2023/2024.

Preciso che nelle spese suddette non è computata la quota del riscaldamento a consumo in quanto ad oggi spento nell'unità in questione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art.567 secondo comma c.p.c. risulta composta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, la quale riporta la cronistoria ventennale e ultraventennale.

La prima versione della relazione, a cura del Notaio Bilotti, depositata il 07/07/2020 non individuava correttamente tutti i passaggi di proprietà e non risultava completa, come peraltro segnalato con apposita relazione redatta di concerto con il custode.

In data 22/09/2023 veniva depositata relazione notarile integrativa nella quale è stato indicato erroneamente, nell'ipoteca nn.8495/1016 del 29/09/2022, il Condominio Nigra lotto III in luogo del corretto Condominio Nigra Lotto II.

Nel fascicolo è stata inserita anche la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali, le planimetrie catastali ed i certificati anagrafici degli esecutati, nonché ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie.

Si specifica che nell'atto di pignoramento sono stati indicati correttamente i dati catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Usufrutto 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 50/100)
- **** Omissis **** (Usufrutto 50/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 50/100)

L'esecutata **** Omissis ****, come reso nell'estratto di matrimonio, ha specificato il regime di separazione legale dei beni.

Si precisa che l'intestazione attuale da visura catastale non risulta corretta in considerazione dell'avvenuta trascrizione di accettazione tacita di eredità del 09/05/2022 ai nn.4190/3328 e nn.4189/3327 contro **** Omissis **** e a favore delle eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quale sono state presentate le relative volture catastali in corso di registrazione.

CONFINI

La cantina confina:

- a nord con unità immobiliare di altra proprietà;
- a est con unità immobiliare di altra proprietà;
- a ovest con unità immobiliare di altra proprietà;
- a sud con corsello comune.

Il negozio confina:

- a nord con mappale 890 del Fg.94;
- a est con negozio di altra proprietà;
- a ovest con negozio di altra proprietà;
- a sud con Via Nigra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	48,77 mq	70,76 mq	0,20	14,15 mq	3,48 m	S1
Negozi	137,04 mq	166,24 mq	1	166,24 mq	3,25 m	T
Soppalco praticabile	7,18 mq	15,16 mq	0,33	5,00 mq	1,80 m	Ammezzato
Negozi	96,99 mq	121,87 mq	0,60	73,12 mq	2,63 m	1
Totale superficie convenzionale:				258,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				258,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/05/1975 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 1649 Categoria C2 Piano S1
Dal 22/05/1981 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 893, Sub. 1 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 8,00 Piano T-1-S1
Dal 05/07/1995 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 509, Part. 890, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 53,92 Piano S1
Dal 27/10/2007 al 15/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 890, Sub. 13 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 Rendita € 53,92 Piano S1
Dal 27/10/2007 al 15/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2648, Sub. 43 Categoria C1

		Cl.13, Cons. 287 Rendita € 16.052,56 Piano T/1-2/5-S1
Dal 27/10/2007 al 15/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2648, Sub. 15 Categoria C2 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 176,63 Piano 1
Dal 15/02/2018 al 19/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 890, Sub. 21 Categoria C1 Cl.13, Cons. 252 Rendita € 14.094,93 Piano S1-T-1 Graffato FG.94 P.2648 S.61

Si precisa che in data 25/07/2016 il signor **** Omissis **** è deceduto e ad oggi non sono ancora state registrate le volture per riunione di usufrutto pertanto i titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Inoltre in data 15/02/2018 l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto di nuovo accatastamento che ha soppresso i precedenti identificativi catastali ovvero:

-Fg.94 part.2648 sub.43 categoria C1 Classe 13 Consistenza mq. 246 Superficie catastale mq. 278 rendita € 13.759,34 piani T-1-2-5-S1

-Fg.94 part.2648 sub.15 Categoria C2 classe 6 Consistenza mq. 57 Superficie catastale mq. 64 rendita € 176,63 piano 1

-Fg.94 part. 890 sub. 13 categoria C2 classe 3 consistenza mq. 29 Superficie catastale mq. 35 rendita € 53,92 piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	890	21		C1	13	252	304 mq	14094,93 €	S1-T-1	FG.94 P.2648 SUB.61

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
94	890				ENTE URBANO		196 mq				
94	2648				ENTE URBANO		865 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria in banca dati e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, il 09/01/2024, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli ricevendo loro riscontro negativo il 18/01/2024.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate ai debitori da parte del Custode, a mezzo raccomandata a/r, ma nessuno è comparso, pertanto si accedeva forzosamente al compendio immobiliare.

Seguivano altri accessi per definire ulteriormente i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati dal Comune di residenza, i quali si allegano alla presente relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in argomento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Rilevate efflorescenze e distacchi di intonaci a livello del piano cantina.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle desumibili dal Regolamento di Condominio e tutte quelle che per definizione, uso e consuetudine sono riferibili a più unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è consistente in un negozio posto su più livelli, ricompreso in contesto condominiale, con annessa cantina a piano seminterrato.

L'accesso avviene da pubblica Via.

La costruzione nel suo complesso è stata realizzata nell'anno 1966 ed è stata concepita su struttura portante in cemento armato articolata su travi e pilastri.

Il tetto, inclinato a doppia falda, presenta struttura in cemento armato e manto di copertura in lastre di eternit.

Le facciate si presentano intonacate e tinteggiate e per il piano terra rivestite da lastre in materiale lapideo.

Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti, a piano terra, sono in marmo mentre a piano primo sono in laminato effetto legno e moquette.

Gli infissi esterni sono in alluminio vetro doppio a piano terra e con vetro singolo al primo piano.

E' presente inoltre una serranda metallica motorizzata a protezione delle vetrine mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

La scala interna che collega i vari livelli è composta da struttura metallica con pedate rivestite in

moquette.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con placchette in materiale plastico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con terminali di emissione radiatori in ghisa dotati singolarmente di termovalvole per l'impostazione della temperatura e contabilizzatori di calore.

E' inoltre presente anche l'impianto di climatizzazione.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti a servizio dell'unità immobiliare pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli stessi.

La cantina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, porta di accesso in metallo e impianto elettrico a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo si presenta libero e in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1975 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emilio Cherchi	09/05/1975	7410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	23/05/1975	2861	2449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/1981 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cortese	22/05/1981	99136	12267
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	15/06/1981	4192	3439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del registro di Borgosesia	10/06/1981	805	152
Dal 05/07/1995 al 27/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ferrara	05/07/1995	10778	1813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	13/07/1995	4941	3874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2007 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Vercelli	27/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Vercelli	22/12/2008	11395	8193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Vercelli	27/10/2008	52	1217		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si segnala che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per morte di **** Omissis **** in data 20/05/2013 ai nn.3893/3050 a rogito del Notaio De Leo Roberto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 20/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Vercelli il 27/10/2014
Reg. gen. 6983 - Reg. part. 612
Quota: 1/2
Importo: € 53.981,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.990,86
Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
Data: 24/10/2014
N° repertorio: 234
N° raccolta: 12114
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 19/02/2015
Reg. gen. 1229 - Reg. part. 114
Quota: 1/2 nuda proprietà
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.881,16
Percentuale interessi: 0,50 %
Rogante: Tribunale di Cuneo
Data: 26/01/2015
N° repertorio: 192/2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 25/05/2016
Reg. gen. 3869 - Reg. part. 394
Quota: 1/2 nuda proprietà
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 113.122,33
Spese: € 16.696,66
Interessi: € 10.181,01
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 12/04/2016
N° repertorio: 317/2016
Note: Si precisa che Biverbanca s.p.a. ora è diventata Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo, avviso di accertamento
Iscritto a Vercelli il 21/06/2016
Reg. gen. 4818 - Reg. part. 530
Quota: 1/2

Importo: € 46.330,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.165,30
Rogante: Equitalia Nord s.p.a.
Data: 20/06/2016
N° repertorio: 428
N° raccolta: 12116

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 17/11/2016
Reg. gen. 8548 - Reg. part. 1068
Quota: 1/2
Importo: € 98.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 72.629,41
Spese: € 8.146,16
Interessi: € 17.224,43
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 01/06/2016
N° repertorio: 1264
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 31/05/2017
Reg. gen. 4298 - Reg. part. 432
Quota: 1/2
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 21.300,03
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 03/11/2016
N° repertorio: 993/2016
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 07/06/2017
Reg. gen. 4441 - Reg. part. 452
Quota: 1/2 nuda proprietà
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 137.631,52
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 11/04/2017
N° repertorio: 128
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Vercelli il 29/09/2022
Reg. gen. 8495 - Reg. part. 1016
Quota: 1/1
Importo: € 30.358,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 27.584,78

Spese: € 2.773,80
Rogante: Tribunale di Vercelli
Data: 09/06/2022
N° repertorio: 720/2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 19/07/2017

Reg. gen. 5764 - Reg. part. 4398

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 20/03/2020

Reg. gen. 2086 - Reg. part. 1627

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si precisa che in data 29/01/2023 con atto di intervento a Biverbanca è subentrata, quale società incorporante, la Cassa di Risparmio di Asti s.p.a..

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Vercelli il 05/10/2020

Reg. gen. 6186 - Reg. part. 4911

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011.

Tale strumento urbanistico, inserisce il bene oggetto di procedura nell'ambito normativo delle "Case del Centro Storico". Le norme tecniche di attuazione per tali zone prevedono quanto segue:

Art. 14 Le case del centro storico

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del

nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregate edilizi di diversa

natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a

corte, edilizia minore, ...)

Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi

di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro

storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano

come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini.

Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

- Indice di densità arboreo 4
- Indice di densità arbustivo 8

Più precisamente dall'esame della tavola n° 9 emerge che per l'immobile oggetto di perizia sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia (tipo A e B)", che all'articolo 9.2 delle NTA sono così definiti:

- Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in

parte diverso dal precedente, senza aumento di superficie utile lorda, salvaguardando caratteri, tipologie ed

elementi di pregio.

Essa può comprendere la modificazione, l'integrazione e la sostituzione d'elementi anche strutturali e costitutivi

dell'edificio e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consistono in un insieme

sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in

parte diverso dal precedente. E' intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione

edilizia e d'uso, anche con aumenti di superficie utile lorda mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Vercelli sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.1959/A del 14/02/1966 rinnovata il 06/10/1966 e successiva variante del 27/11/1968 per costruzione di fabbricato ad uso abitazione e negozi;
- Licenza di costruzione n.4838/A del 30/05/1973 per demolizione di tramezza e chiusura di una porta e di una finestra;
- Condonò edilizio n.1200/85 dell'08/08/2016 per opere interne per creazione di piani ammezzati nell'unità commerciale;
- SCIA n.2016/685 del 26/09/2016 per rimozione di soppalco e realizzazione di tramezzature in cartongesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di un'attenta analisi degli elaborati grafici delle licenze edilizie in raffronto allo stato dei luoghi vi è corrispondenza, relativamente ai piani terra ed ammezzato in riferimento all'ultimo titolo abilitativo SCIA n.2016/685.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, dove nel caso di specie è presente il locale cantina, in raffronto alla licenza di costruzione originaria (n.1959/A) per tale piano non era prevista la suddivisione dei locali di pertinenza delle varie unità immobiliari.

Inoltre in relazione al raffronto del piano primo con il titolo abilitativo n.4838/A vi sono piccole difformità interne correlate alla demolizione di bagno e differente conformazione della scala di collegamento interno.

Per tali difformità è possibile presentare CILA in sanatoria con costi stimabili in € 2.000,00 quale compenso tecnico oltre alla sanzione amministrativa di € 1.000,00 per totali € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.658,75

A seguito di richiesta all'amministratore pro-tempore del Condominio è emerso quanto segue:

- i millesimi di proprietà del negozio sono 279,62
- il condominio è denominato "Nigra Lotto II"
- il debito dell'unità immobiliare per l'anno precedente (consuntivo 2022/2023) è pari a € 4.627,64
- il preventivo per la gestione in corso 2023/2024 è pari a € 3.031,11.

Preciso che nelle spese suddette non è computata la quota del riscaldamento a consumo in quanto ad oggi spento nell'unità in questione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, al Listino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Vercelli, al Borsino Immobiliare oltre ad aver eseguito indagini di mercato presso operatori del settore e tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare e nello specifico la realtà della Provincia vercellese.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5
 Attico posto all'ultimo piano in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità immobiliare è composta da cucina, sala da pranzo, ingresso/disimpegno, quattro camere, ampio soggiorno, due servizi igienici e terrazzo, con annessi locali cantina a piano sottotetto.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2648, Sub. 62, Categoria A1 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (50/100), Usufrutto (50/100), Proprietà (50/100)
 Valore di stima del bene: € 199.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5	199,60 mq	1.000,00 €/mq	€ 199.600,00	100,00%	€ 199.600,00
Valore di stima:					€ 199.600,00

Valore di stima: € 199.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 167.060,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1
Negozio posto su più livelli in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità si sviluppa principalmente a piano terra e primo oltre alla presenza di un piccolo soppalco e annessa cantina al piano seminterrato. E' presente il servizio igienico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 890, Sub. 21, Categoria C1, Graffato FG.94 P.2648 SUB.61 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 890, Qualità ENTE URBANO - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (50/100), Usufrutto (50/100), Proprietà (50/100)
Valore di stima del bene: € 284.361,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1	258,51 mq	1.100,00 €/mq	€ 284.361,00	100,00%	€ 284.361,00
Valore di stima:					€ 284.361,00

Valore di stima: € 284.361,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 238.706,85

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che le unità immobiliari oggetto di pignoramento riportano, a livello catastale, nell'intestazione ancora **** Omissis **** che è deceduto in data 25/07/2016 come da certificato allegato.

Preciso che sono state presentate all'Agenzia Entrate sezione Territorio le relative volture catastali a seguito di trascrizione di accettazione tacita di eredità del 09/05/2022 ai nn.4190/3328 e nn.4189/3327 contro **** Omissis **** e a favore delle eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, le quali ad oggi non sono ancora state registrate da parte dell'Ufficio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daffara Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - moduli controllo documentazione
- ✓ Foto - 02 - documentazione fotografica bene n.1-bene n.2
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - 04 - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/3 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.2/3 planimetria bene n.1
- ✓ Altri allegati - 08 - Tav.3/3 planimetria bene n.2
- ✓ Altri allegati - 09 - planimetria e visura catastale bene n.1
- ✓ Altri allegati - 10 - planimetria e visura catastale bene n.2
- ✓ Altri allegati - 11 - certificati anagrafici
- ✓ Altri allegati - 12 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 13 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 14 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 15 - concessioni edilizie e agibilità

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5
Attico posto all'ultimo piano in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità immobiliare è composta da cucina, sala da pranzo, ingresso/disimpegno, quattro camere, ampio soggiorno, due servizi igienici e terrazzo, con annessi locali cantina a piano sottotetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2648, Sub. 62, Categoria A1 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (50/100), Usufrutto (50/100), Proprietà (50/100)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011. Tale strumento urbanistico, inserisce il bene oggetto di procedura nell'ambito normativo delle "Case del Centro Storico". Le norme tecniche di attuazione per tali zone prevedono quanto segue: Art. 14 Le case del centro storico Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregate edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...) Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico. Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini. Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini: - Indice di densità arboreo 4 - Indice di densità arbustivo 8 Più precisamente dall'esame della tavola n° 9 emerge che per l'immobile oggetto di perizia sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia (tipo A e B)", che all'articolo 9.2 delle NTA sono così definiti: - Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumento di superficie utile lorda, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Essa può comprendere la modificazione, l'integrazione e la sostituzione d'elementi anche strutturali e costitutivi dell'edificio e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. - Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. E' intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, anche con aumenti di superficie utile lorda mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Prezzo base d'asta: € 167.060,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1
Negozio posto su più livelli in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità si sviluppa principalmente a piano terra e primo oltre alla presenza di un piccolo soppalco e

annessa cantina al piano seminterrato. E' presente il servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 890, Sub. 21, Categoria C1, Graffato FG.94 P.2648 SUB.61 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 890, Qualità ENTE URBANO - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (50/100), Usufrutto (50/100), Proprietà (50/100)

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2704 del 12 ottobre 2011. Tale strumento urbanistico, inserisce il bene oggetto di procedura nell'ambito normativo delle "Case del Centro Storico". Le norme tecniche di attuazione per tali zone prevedono quanto segue: Art. 14 Le case del centro storico Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregate edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...) Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico. Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini. Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini: - Indice di densità arboreo 4 - Indice di densità arbustivo 8 Più precisamente dall'esame della tavola n° 9 emerge che per l'immobile oggetto di perizia sono consentiti interventi di "Ristrutturazione edilizia (tipo A e B)", che all'articolo 9.2 delle NTA sono così definiti: - Ristrutturazione edilizia di tipo A: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza aumento di superficie utile lorda, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Essa può comprendere la modificazione, l'integrazione e la sostituzione d'elementi anche strutturali e costitutivi dell'edificio e l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. - Ristrutturazione edilizia di tipo B: gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al riutilizzo di edifici esistenti, che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. E' intervento volto al riutilizzo di edifici esistenti attraverso opere di trasformazione edilizia e d'uso, anche con aumenti di superficie utile lorda mantenendo la sagoma dei fabbricati, salvaguardando caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Prezzo base d'asta: € 238.706,85

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.060,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Nigra n.16, piano 4-5		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto Proprietà	Quota	50/100 50/100 50/100
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2648, Sub. 62, Categoria A1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO	Superficie	199,60 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in argomento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione. Rilevate alcune evidenze di umidità sulle pareti e soffitti.		
Descrizione:	Attico posto all'ultimo piano in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità immobiliare è composta da cucina, sala da pranzo, ingresso/disimpegno, quattro camere, ampio soggiorno, due servizi igienici e terrazzo, con annessi locali cantina a piano sottotetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.706,85

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Vercelli (VC) - Via Nigra n.6, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto Proprietà	Quota	50/100 50/100 50/100
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 890, Sub. 21, Categoria C1, Graffato FG.94 P.2648 SUB.61 Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 890, Qualità ENTE URBANO - Fg. 94, Part. 2648, Qualità ENTE URBANO	Superficie	258,51 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in argomento si presenta in buone condizioni di manutenzione. Rilevate efflorescenze e distacchi di intonaci a livello del piano cantina.		
Descrizione:	Negozio posto su più livelli in contesto condominiale situato in pieno centro cittadino. L'unità si sviluppa principalmente a piano terra e primo oltre alla presenza di un piccolo soppalco e annessa cantina al piano seminterrato. E' presente il servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero